

PLAN D'ACTION POUR LA RELANCE DU CENTRE-VILLE DE LONGUEUIL

Juin 2022

TABLE DES MATIÈRES

MISE EN CONTEXTE	3
LA CONVENTION DE SUBVENTION	3
LE TERRITOIRE VISÉ PAR LE PLAN D’ACTION	4
LE PORTRAIT DU TERRITOIRE	5
ÉTAT DE SITUATION ACTUEL	6
ENJEUX À PRENDRE EN CONSIDÉRATION	8
PROJETS RETENUS	8
ÉCHÉANCIER	13

MISE EN CONTEXTE

Le gouvernement du Québec a autorisé, par le décret numéro 991-2021 du 7 juillet 2021, l'octroi d'une subvention d'un montant maximal de 2 000 000 \$ à la Ville de Longueuil pour la relance de son centre-ville. Cette subvention s'inscrit dans le cadre d'une aide totale de 75 M\$ que le gouvernement consent, à diverses municipalités du Québec, afin de favoriser le retour des travailleurs dans certains centres-villes et de soutenir les entreprises.

Comme le prévoit la convention d'aide intervenue avec le ministère de l'Économie et de l'Innovation, la Ville doit soumettre un plan d'action avant le 31 décembre 2021. C'est donc dans ce contexte que le présent document a été élaboré.

LA CONVENTION DE SUBVENTION

Les objectifs des projets et mesures mis en œuvre dans le cadre de l'entente de subvention sont de soutenir les activités économiques, commerciales, touristiques et culturelles nécessaires au maintien de la vitalité du centre-ville durant la pandémie de la COVID-19, et ce, en complémentarité avec les programmes et mesures existants.

Ces mesures et projets proposés par la Ville doivent répondre aux enjeux suivants :

- La désertion du centre-ville par les travailleurs et les touristes ainsi que l'impact de cette désertion sur les commerces, notamment les restaurants, les bars et les hôtels et sur l'ensemble des activités économiques, touristiques et culturelles du centre-ville;
- La vacance commerciale et les conséquences sur le secteur immobilier et commercial;
- La préservation de la santé et la sécurité des consommateurs des commerces du centre-ville, dans le respect des règles sanitaires, tout en augmentant l'achalandage commercial.

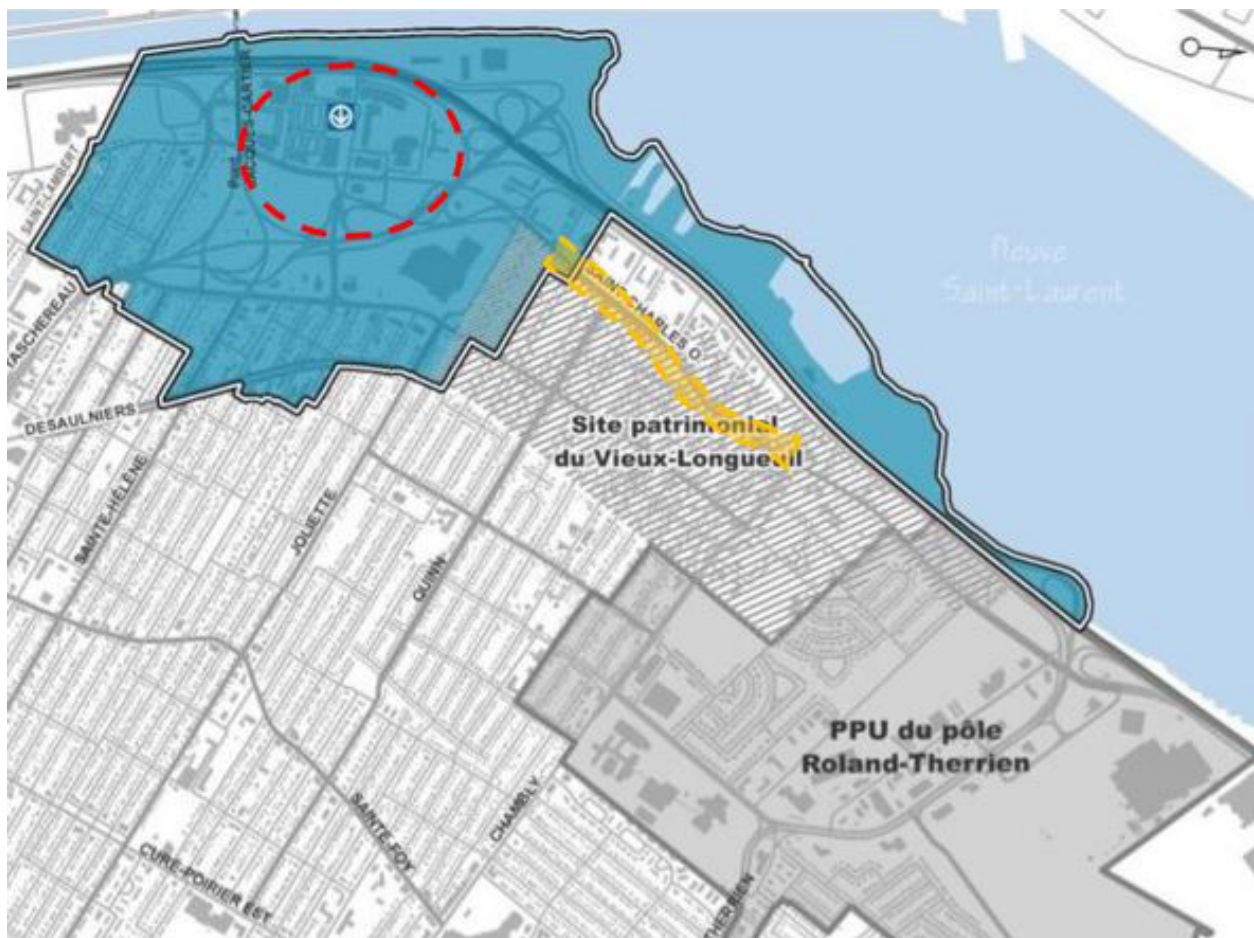
Les mesures d'aide et propositions doivent répondre aux orientations suivantes :

- Aide aux entreprises dans la mesure où celle-ci est permise par la législation et la réglementation applicables;
- Aménagements dans le centre-ville;
- Événements de concertation pour la relance;
- Infrastructures et mobiliers permanents.

LE TERRITOIRE VISÉ PAR LE PLAN D'ACTION

Le plan d'action s'applique au centre-ville de Longueuil, tel que défini au Programme particulier d'urbanisme en vigueur. Ce territoire est identifié par une trame de couleur bleue sur le plan ci-dessous. Le secteur de la rue Saint-Charles (trame orange) a également été ajouté au territoire d'application du plan d'action, en raison :

- De la concentration des activités commerciales qui s'y trouvent;
- De la présence de nombreux restaurants, commerces et services qui ont été perturbés par les ordonnances de fermeture liées à la pandémie;
- De l'écosystème urbain qui est similaire entre la rue Saint-Charles et le reste du centre-ville;
- Du potentiel d'accroissement de la complémentarité des activités commerciales entre les différents secteurs du centre-ville (notamment les employés de bureau et les étudiants qui se concentrent dans le secteur du cœur urbain et qui peuvent tirer profit de la présence des commerces et services offerts sur la rue Saint-Charles);
- Des opportunités offertes par le plan de relance pour améliorer la perméabilité et la convivialité des liens de mobilité entre le cœur urbain et la rue Saint-Charles.



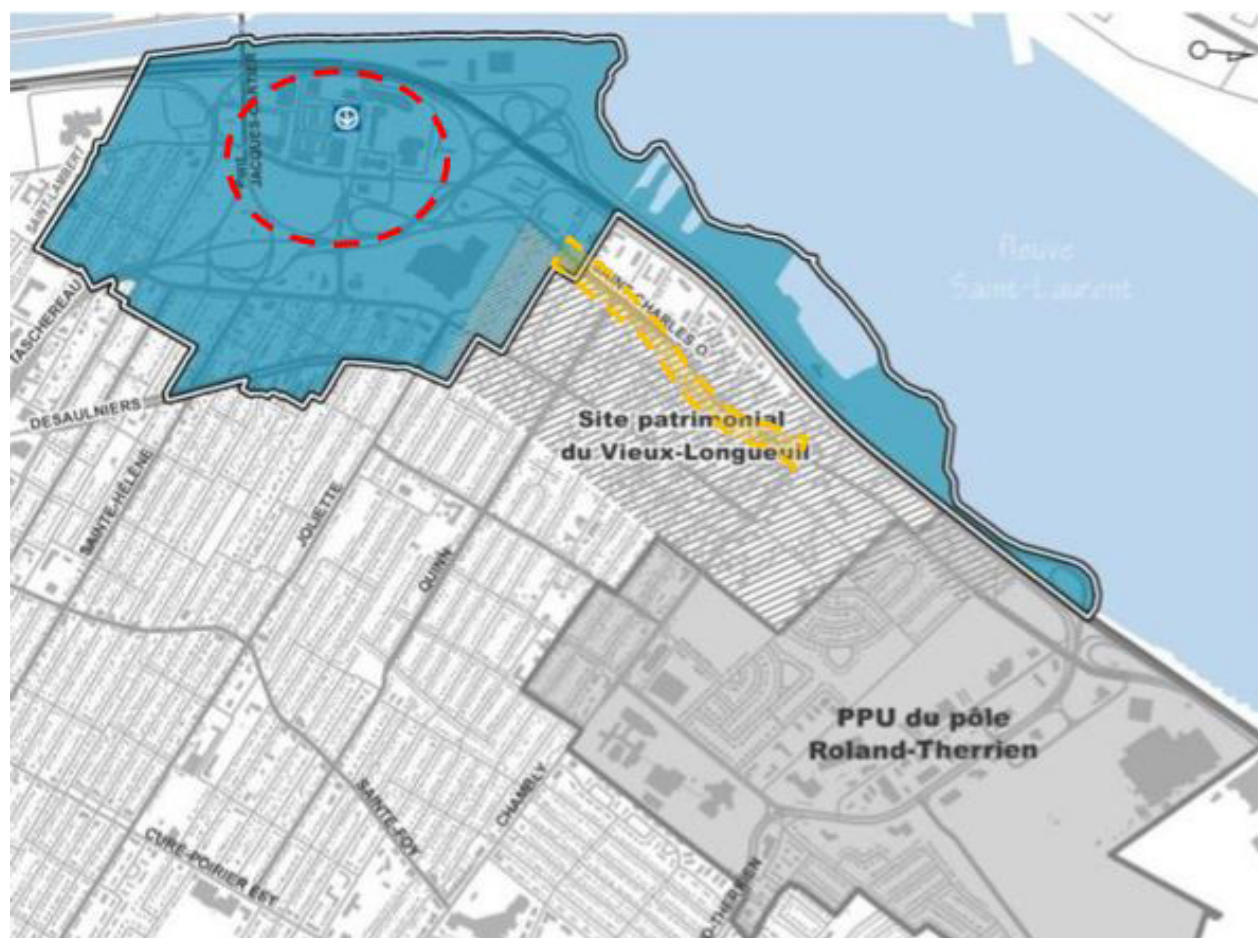
LE PORTRAIT DU TERRITOIRE

SECTEUR DU CŒUR URBAIN

- 5 000 résidents;
- 8 000 travailleurs et 10 000 étudiants (avant la pandémie);
- Une des plus importantes stations intermodales de transport collectif de la région de Montréal;
- Des projets immobiliers d'envergure dont la mise en chantier a débuté à l'automne 2021.

SECTEUR DE LA RUE SAINT-CHARLES

- Plus de 200 places d'affaires;
- Commerces et services de proximité ou axés sur les attraits d'une rue d'ambiance;
- Pôle culturel de Longueuil;
- Site patrimonial du Vieux-Longueuil;
- Projet de réaménagement du domaine public (en rue conviviale) prévu à court terme et impliquant des travaux majeurs.



ÉTAT DE SITUATION ACTUEL

CŒUR URBAIN

FAITS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC

- Les commerces les plus touchés par les impacts de la pandémie sont ceux visés par les ordonnances de fermeture (restaurants, hôtels, etc.) et ceux qui profitaient des activités des tours de bureaux du centre-ville et de l'achalandage lié à la proximité du métro;
- Les immeubles du cœur urbain présentent un faible taux de vacances, à savoir un taux d'inoccupation d'environ 15% dans le secteur du cœur urbain et d'environ 6% ailleurs au centre-ville (sauf la rue Saint-Charles);
- Malgré le fait que les espaces à bureaux soient loués en grande majorité, les mesures sanitaires font en sorte qu'une faible proportion de ces travailleurs (environ 25%) était de retour au centre-ville au début de l'automne 2021. Les propriétaires des grands immeubles de bureaux prévoient un retour progressif des employés dans les prochains mois, sous réserve de l'évolution de la pandémie;
- Les commerces et services situés au rez-de-chaussée des immeubles de bureaux sont les plus touchés par la faible présence des travailleurs et la baisse de fréquentation du métro.

DÉMARCHE DE CONCERTATION AVEC LES ACTEURS DU MILIEU

Afin de bonifier notre diagnostic de la situation actuelle et identifier les besoins réels des acteurs du milieu, plusieurs rencontres ont été organisées avec les grands propriétaires fonciers du cœur urbain, incluant SSQ, Redbourne, Groupe Mercille, Université de Sherbrooke, Hôtel Sandman, LSR GESDEV, Place Longueuil, Gouvernement du Canada, Hazelview et Groupe Devimco. Les principaux enjeux qui ont été identifiés lors de ces rencontres sont :

- Le manque de promotion et de visibilité des établissements d'affaires présents dans le centre-ville;
- Le manque de signalisation pour les espaces de stationnement privés;
- Le manque d'offre alimentaire de qualité au centre-ville (peu de restaurants avec des places assises ou des services de traiteur);
- Le désert alimentaire en raison de l'absence d'épicerie dans le cœur urbain et de l'enclavement du secteur par le réseau routier supérieur;
- L'absence ou la faiblesse des activités, particulièrement en période hivernale;
- Pour les étudiants de l'Université de Sherbrooke, il y a peu de vie de campus au centre-ville et peu ou pas de vie de quartier;
- Pour les commerces de la Place Longueuil, le manque de main-d'œuvre se fait aussi ressentir.

ÉTAT DE SITUATION ACTUEL

RUE SAINT-CHARLES

FAITS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC

- Les commerces les plus touchés par les impacts de la pandémie sont ceux visés par les ordonnances de fermeture (restaurants, bars, lieu de culte, etc.) et ceux qui profitaient de l'achalandage généré par les espaces de bureaux;
- Les immeubles de la rue Saint-Charles présentent un faible taux de vacance.

DÉMARCHE DE CONCERTATION AVEC LES ACTEURS DU MILIEU

Comme dans le cas du cœur urbain, les intervenants du milieu ont été consultés afin de bonifier notre diagnostic et identifier des pistes d'intervention. Ainsi, les représentants du conseil d'administration de l'organisme Espace St-Charles ont été rencontrés. Cet organisme à but non lucratif représente les intérêts d'une cinquantaine d'établissements d'affaires. Il ressort de ces rencontres :

- Le manque de main-d'œuvre important dans les établissements d'affaires de la rue Saint-Charles. Les heures d'ouverture des commerces sont donc réduites en conséquence;
- Le télétravail et la faible proportion des employés qui sont de retour au bureau a des impacts significatifs sur la vitalité commerciale de l'artère commerciale;
- Les aménagements éphémères réalisés par la Ville et les commerçants durant la période estivale ont été bénéfiques. Depuis la fin de l'été, l'achalandage diminue cependant;
- Le problème de visibilité et de promotion des commerces et services présents évoqué pour le cœur urbain s'applique aussi à la rue Saint-Charles;
- Il y a un manque de communication entre les intervenants dans le secteur;
- La propreté de la rue est parfois déficiente;
- La programmation événementielle du Bureau de la culture mériterait d'être mieux arrimée en fonction des périodes d'achalandage des commerces;
- Il y a un manque d'achalandage continu sur la rue et les périodes creuses sont principalement du dimanche au mercredi.

ENJEUX À PRENDRE EN CONSIDÉRATION

En plus des éléments identifiés dans la section précédente, le plan d'action tient également compte des enjeux suivants :

- L'étendue du territoire et le nombre important de commerces visés par le plan de relance;
- Un cadre législatif qui limite les aides directes qui peuvent être octroyées aux commerçants. Cette limite est de 250 000 \$ par année pour l'ensemble du territoire et le projet de loi 67 permet de bonifier cette enveloppe annuelle de 500 000 \$ jusqu'en 2024;
- La capacité limitée de l'administration municipale à gérer des projets additionnels en fonction des ressources disponibles et d'autres projets en cours;

- Les délais et procédures de mise en œuvre, notamment en raison des règles d'octroi des contrats, la nécessité d'adopter des règlements ou l'adoption de résolutions pour certaines mesures, etc.

En contrepartie de ce qui précède, les intervenants de la Ville détiennent une capacité de mobilisation, d'innovation et de recherche de solutions qui permettent de grandes réalisations. De plus, l'appui des intervenants du milieu dans le cadre de la démarche d'élaboration du présent plan d'action devrait contribuer à faciliter sa mise en œuvre et sa réussite.

PROJETS RETENUS

À la lumière de ce qui précède et afin de prioriser les suggestions reçues lors de nos rencontres avec les intervenants du milieu, une grille d'évaluation a été développée.

Les indicateurs ont été définis en fonction de trois thématiques, soit : projet structurant, pérennité et faisabilité. Chaque thématique a été évaluée en tenant compte de la pondération des indicateurs figurant au présent tableau.

À l'issue de cette évaluation, **14 projets** totalisant des dépenses de **1 920 000 \$** ont été retenus. Comme le permet la convention de subvention, un montant de **80 000 \$** est conservé pour les ressources humaines requises à la mise en œuvre du plan d'action.

Les montants inscrits pour chaque projet sont cependant approximatifs. Ces montants seront ajustés à l'issue de la planification détaillée de chaque projet et en tenant compte du processus d'approvisionnement.

INDICATEURS		POINTAGE
Projet structurant	Croissance de l'achalandage	/15
	Embellissement et identité du centre-ville	/10
Pérennité	Pérennité du projet	/20
Faisabilité	Enjeux au niveau technique (ville)	/10
	Enjeux privés et acceptabilité sociale	/15
	Délais de réalisation	/10
	Importance de l'investissement et coût/bénéfice	/20

PROJETS RETENUS

VOLET ÉVÉNEMENT DE CONCERTATION

ÉVÉNEMENT DE CONCERTATION	INVESTISSEMENT TOTAL	EXEMPLES D'ACTIVITÉS	OBJECTIFS VISÉS	RÉSULTATS ATTENDUS / COMMENTAIRES
1- Étude d'opportunité pour la création d'une Société de développement commercial (SDC) sur la rue Saint-Charles	60 000 \$	Services professionnels pour déterminer le territoire potentiel de la SDC, activités de concertation avec le milieu pour déterminer les meilleurs scénarios de création de la SDC, sondage de la communauté d'affaires.	Répondre à la demande du milieu, accélérer le mouvement de mobilisation.	Outil d'aide à la décision permettant au conseil municipal de prendre une décision éclairée quant à la mise en place d'un tel organisme.

Les projets et les montants octroyés sont sujets à être modifiés au besoin.

PROJETS RETENUS

VOLET AIDE AUX ENTREPRISES

AIDE AUX ENTREPRISES	INVESTISSEMENT TOTAL	EXEMPLES D'ACTIVITÉS	OBJECTIFS VISÉS	RÉSULTATS ATTENDUS / COMMENTAIRES
2- Mise en place d'une Société de développement commercial (SDC) sur la rue Saint-Charles	300 000 \$	Location et améliorations locatives du bureau de la SDC, équipement informatique, subvention salariale des employés, budget d'opération.	Aider la mise en place de la SDC dès l'an 1 pour faciliter une mise en œuvre plus rapide.	Augmentation de la promotion de l'attraction et dynamisme général. Levier de développement économique local. L'octroi d'une telle aide financière est sous réserve de l'acceptation du projet par le conseil municipal et sous réserve des procédures d'approbation prévues par la Loi.
3- Formation aux commerçants	100 000 \$	Formations sur le potentiel offert par les réseaux sociaux, les stratégies d'attraction et fidélisation de la clientèle, la vente en ligne, la gestion des stocks, les vitrines attrayantes, etc.	Aider les commerçants à obtenir des outils pratiques pour faciliter leur visibilité, leur promotion, leur présence sur le web, etc.	Retombées financières pour les établissements d'affaires. Augmentation de la promotion de l'attraction et dynamisme général.
4- Campagne d'achat local	120 000 \$	Bon d'achat (activité sociofinancement) financé en partie par la Ville.	Encourager le consommateur à fréquenter les commerces du centre-ville.	Retombée financière pour le commerçant. Augmentation de la promotion de l'attraction et satisfaction du commerçant et du consommateur.
5- Programme d'animation	300 000 \$	Programmation événementielle : marché fermier, activités thématiques en fonction des saisons, etc.	Créer une programmation événementielle à l'année pour animer le centre-ville, favoriser l'achalandage et faire rayonner le secteur.	Augmentation de la promotion de l'attraction et du dynamisme général. Augmentation du sentiment d'appartenance. Retombées financières pour les commerçants.
6- Stratégie d'attraction et rayonnement	120 000 \$	Outils de communication pour augmenter la visibilité et la promotion des établissements d'affaires au centre-ville.	Faire connaître les initiatives au centre-ville pour attirer la clientèle.	Augmentation de la promotion de l'attraction et du dynamisme général. Augmentation du sentiment d'appartenance et renforcement de l'identité du centre-ville.

PROJETS RETENUS

VOLET INFRASTRUCTURES ET MOBILIER

INFRASTRUCTURES ET MOBILIER	INVESTISSEMENT TOTAL	EXEMPLES D'ACTIVITÉS	OBJECTIFS VISÉS	RÉSULTATS ATTENDUS
7- Création de parcours piétons aménagés et amélioration de l'éclairage	300 000 \$	Bonifier l'aménagement de parcours piétons vers des lieux stratégiques qui sont présentement méconnus ou sous-utilisés ou dont les trajets actuels sont non sécuritaires ou peu conviviaux. Parmi les trajets à considérer, il y a l'accès au parc Gilles-Latulipe, à la Place Longueuil, au Collège Champlain, etc. Ajouter des lampadaires dans les secteurs présentant des déficiences quant à l'éclairage.	Améliorer la sécurité et la convivialité de certains parcours actifs stratégiques. Améliorer l'éclairage sur le domaine public.	Augmentation de l'achalandage, la sécurité des parcours et l'augmentation de la promotion et l'attraction. En complémentarité avec le verdissement (projet 8), l'art public (projet 11), le programme d'animation (projet 5), les équipements sportif pour pratique libre au centre-ville (projet 12), la brigade de propreté (projet 13) et les mesures de mitigations de chantier (projet 14).
8- Verdissement, embellissement	80 000 \$	Plantations, bacs à fleurs, bacs collectifs	Embellir le centre-ville, accroître l'achalandage.	Augmentation de la promotion de l'attraction et du dynamisme général. Embellissement général du centre-ville. En complémentarité avec les parcours piétons aménagés (projet 7), l'art public (projet 11), le programme d'animation (projet 5) et les équipements sportif pour pratique libre au centre-ville (projet 12).
9- Lien innovant vers Saint-Charles	150 000 \$	Ajout de BIXI électriques.	Amener la clientèle du métro Longueuil vers les commerces de la rue Saint-Charles pour répondre aux besoins d'une offre commerciale et alimentaire intéressante. Créer une symbiose entre les deux secteurs du centre-ville afin d'avoir un partage de clientèle et augmenter l'achalandage de toutes les zones. Favoriser la mobilité active et collective.	Augmentation de l'achalandage autant dans le cœur urbain que sur la rue Saint-Charles. Impact positif pour l'utilisateur et augmentation de la satisfaction du commerçant et du consommateur.

PROJETS RETENUS

VOLET AMÉNAGEMENT

AMÉNAGEMENT	INVESTISSEMENT TOTAL	EXEMPLES D'ACTIVITÉS	OBJECTIFS VISÉS	RÉSULTATS ATTENDUS
10- Aménagement d'espaces publics éphémères de type « greendeskings »	100 000 \$	Aménagement d'aires de bureaux extérieures réinventées avec Wifi gratuit.	Favoriser le retour au travail des employés de bureau en offrant une aire de travail différente et sécuritaire.	Augmentation de l'attraction du secteur en ramenant les travailleurs au centre-ville. Embellissement et renforcement du sentiment de sécurité.
11- Art urbain	100 000 \$	Installation d'œuvres d'art dans le cœur urbain et sur la rue Saint-Charles.	Embellir le centre-ville et accroître l'achalandage.	Augmentation de la promotion de l'attraction et du dynamisme général. Renforcement du sentiment d'appartenance et de l'identité du centre-ville. Priorisation de l'art public au centre-ville. En complémentarité avec les parcours piétons aménagés (projet 7), le verdissement (projet 8), le programme d'animation (projet 5) et les équipements sportif pour pratique libre au centre-ville (projet 12).
12- Équipement sportif pour la pratique libre au centre-ville	40 000 \$	Tennis de table, panier de basket, patinoire synthétique, organisation d'activités de groupe, etc.	Offrir la possibilité pour les étudiants, travailleurs et résidents de se divertir au centre-ville. Assurer une certaine rétention de la clientèle sur l'heure du dîner et après les heures de travail.	Augmentation de l'achalandage et impact direct pour l'usager du centre-ville. Augmentation de la satisfaction générale de la population. En complémentarité avec les parcours piétons aménagés (projet 7), le verdissement (projet 8), l'art public (projet 11) et le programme d'animation (projet 5).

Les projets et les montants octroyés sont sujets à être modifiés au besoin.

PROJETS RETENUS

VOLET AMÉNAGEMENT

AMÉNAGEMENT	INVESTISSEMENT TOTAL	EXEMPLES D'ACTIVITÉS	OBJECTIFS VISÉS	RÉSULTATS ATTENDUS
13- Brigade de propreté	50 000 \$	Lavage du mobilier, ramassage des déchets	Assurer la propreté et la sécurité des espaces aménagés.	Augmentation de l'achalandage, la sécurité et la propreté des parcours et favoriser l'attraction du centre-ville. En complémentarité avec les projets retenus.
14- Mesures de mitigation – chantiers	100 000 \$	Aménagements temporaires pour assurer la fluidité de la circulation (piétonne, automobile, autobus) et outils de communication pour assurer la visibilité des commerçants malgré le chantier.	Pouvoir être en mesure de régler des enjeux qui apparaissent en fonction de l'évolution du chantier.	Maintenir le centre-ville attractif et sécuritaire malgré la présence de chantiers de construction. En complémentarité avec les projets retenus.

Les projets et les montants octroyés sont sujets à être modifiés au besoin.

ÉCHÉANCIER

- Réception de la version finale de la convention de subvention du ministère de l'Économie et de l'Innovation (MEI) : 26 juillet 2021;
- Validations internes et avec la direction générale des projets potentiels qui pourraient être mis de l'avant dans le cadre du plan d'action : août 2021;
- Adoption de la résolution du conseil municipal autorisant la signature de la convention de subvention : 24 août 2021;
- Suivis au MEI pour la composition du comité aviseur – proposition de la Ville transmise le 30 septembre – acceptation le 29 octobre 2021;
- Rencontres individuelles avec les intervenants du milieu : octobre 2021;
- Rencontre de groupe : début novembre 2021;
- Première rencontre du comité aviseur et dépôt du projet de plan d'action : 10 novembre 2021;
- Rédaction d'appels d'offres pour la mise en œuvre du plan d'action : novembre-décembre 2021;
- Adoption du plan d'action par le conseil municipal : 14 décembre 2021;
- Remise du plan d'action au MEI : avant le 31 décembre 2021;
- Deuxième rencontre du comité aviseur (présentation des appels d'offres et des prochaines étapes à venir) : janvier 2022;
- Octroi des contrats nécessaires : janvier, février, mars 2022;
- Mise en œuvre et développement des projets : à partir d'avril 2022;
- Période d'admissibilité de l'aide financière : 1^{er} janvier 2022 au 31 juillet 2023 (possibilité de prolongation jusqu'au 31 décembre 2023).